Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV´90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung v. 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW S. 615)

Landeswassergesetz (LWG NW): in der z.Zt. geltenden Fassung;

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr.1, 6 BauGB)

WA 1-3

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO ausgeschlossen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)

GRZ 0,4 — **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß;** z.B. 0,4

GFZ 0,8 — **2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß;** z.B. 0,8

II — **2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß;** z.B. 2 Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO), hier: *Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg*; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstücksecken mit der Straßenbegrenzungslinie (OK Gehweg bzw. OK Fahrbahnrand/Bordstein) der Erschließungsstraße; bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite; bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

TH_{max}. .... — **2.4.1 max. zulässige Traufhöhe in Meter** (=Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)

FH_{max}. .... — **2.4.2 max. zulässige Firsthöhe in Meter** (=Oberkante First)

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

o — **3.1.1 offene Bauweise**

a — **3.1.2 abweichende Bauweise,** es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, bei L-förmigen Gebäuden darf die Gesamtlänge der Gebäude (gemessen an der äußeren, längeren Seite) jedoch nicht mehr als 78 m betragen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich,
nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für überdachte Stellplätze (Carports): diese müssen einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mind. 1 m Abstand von diesen zu wahren, der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:

Bushaltestelle

Private Zufahrt

Zufahrt nur für Bewohner der Seniorenwohnanlage und Rettungsfahrzeuge (aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind geringe Abweichungen von der dargestellten Lage der Zufahrt zulässig).

4.3 Ein- und Ausfahrt

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

St/Cp

4.4 Stellplatzanlage (nur Stellplätze (St) oder Carports (CP) zulässig) Carports sind in dreiseitig geschlossener Ausführung herzustellen.

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)

5.1 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz

V

5.2 private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), hier: passive Schallschutzmaßnahmen

Im gekennzeichneten Bereich ist zum Schutz vor Lärm durch Straßenverkehr der Einbau von Fenstern der Fensterschallschutzklasse 3 (=R´w $\geq$ 37 dB) und eben solcher Rolladenkästen erforderlich.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier: Hecken als sichtabschirmende Pflanzung entlang der westlichen Plangebietsgrenze.
Pflanzung und dauerhafte fachgerechte Pflege einer Hainbuchen-Schnitthecke. Pflanzqualität, Pflanzabstand etc. gemäß angrenzendem Bestand.

7.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

a) Erhalt von Einzelbäumen (Obstbäume, Eiche)

b) Erhalt von Heckenstrukturen (Hainbuche)

(vgl. DIN-Norm 18920 / Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume mindestens 20 cm in 1 m Höhe; bei Heckenstrukturen Qualität der Pflanzen gemäß Bestand (z.B. als Heister 2 x v 100 - 125 cm).

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser IV. Bebauungsplanänderung (§ 9(7) BauGB)

8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Urplanwerks Bebauungsplan Nr. 210 (§ 9(7) BauGB)

8.3 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

+ 6,0 + **8.5 Maßangaben in Meter**

8.6 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB): Aufgrund hoher Grundwasserstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation (Trennsystem) eingeleitet.
Hinweis: Aufgrund der Grundwassersituation sind Keller und Kellerlichtschächte wasserdicht auszuführen.

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen im WA und MI (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:

a) **Dachformen:** Satteldach (SD), Pultdach (PD);

b) **Dachneigung:** *siehe Einträge in der Plankarte*. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. sind abweichende Dachneigungen zulässig;

c) **Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung

a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

b) Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

c) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jeweils an der breitesten Ausdehnung); Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.

e) Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau in Anlehnung an das RAL-Farbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau*).
Bei den Dächern mit einer Dachneigung zwischen 6° und 10° sowie bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere - jedoch keine stark reflektierenden - Materialien zulässig.
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.

1.3 Sockelhöhe (=OK Fertigfußboden Erdgeschoss): maximal 0,6 m über Bezugshöhe (vgl. Festsetzung gemäß B.2.4).

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften im WA (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)

2.1 Vorgärten und Stellplatzanlagen:

a) Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen, zulässiger Stellplätze etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.

b) Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15x25 cm) mit hohem Fugenanteil (Fugenbreite z.B. 1-2 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten eng gelegte kleinteilige Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden.

c) Carport-/Pergolaanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Bei statischer Eignung ist eine Dachbegünung ausdrücklich zulässig.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

2.3 Einfriedungen:

a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzaun innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite ist möglich, diese müssen jedoch mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

b) In Vorgärten entlang der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig.

3. Ausdrückliche Empfehlungen:

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

D. Darstellungen und katasteramtliche Grundlage ohne Festsetzungscharakter

443 — **vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**

vorhandene Gebäude

geplante Gebäude (unverbindlich)

Bushaltestelle

E. Kennzeichnungen (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)

Vorbelastung durch Verkehrslärm vom Postweg, siehe Hinweis F.1.

F. Sonstige Hinweise

1. Hinweis auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm des Postweges im Sinne des § 9 (5) BauGB (vgl. Begründung Kap. 4.4):

Das Plangebiet, hierbei insbesondere die dem Postweg zugewandte Fassadenseite, ist z.T. erheblich durch die vom KFZ-Verkehr auf dem Postweg aber auch der B 64 bzw. des Schienenverkehrs ausgehenden Lärmemissionen vorbelastet.
Im **gekennzeichneten Bereich** entlang des Postweges werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse i.S. des BauGB sind gewahrt, sofern passiver Schallschutz mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 und eben solche Rollladenkästen eingebaut werden.

An den übrigen - entlang der Verkehrswege angeordneten - Fassaden ist nach Einschätzung des Gutachters die Festsetzung von passivem Schallschutz nicht erforderlich. Rein rechnerisch ergäbe sich hier die Fensterschallschutzklasse 2, die jedoch bereits durch handelsübliche Fenster mit Isolier-Verglasung und umlaufender Dichtung erreicht wird.

Die angestrebten Innenschallpegel können nur erreicht werden, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Zur ausreichenden Belüftung – insbesondere von Schlafzimmern – ist nach Einschätzung des Gutachters ab Schallschutzklasse 3 der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Auf die schalltechnische Stellungnahme der AKUS GmbH, Bielefeld, vom 22.11. 2007 wird verwiesen.

2. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, in Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

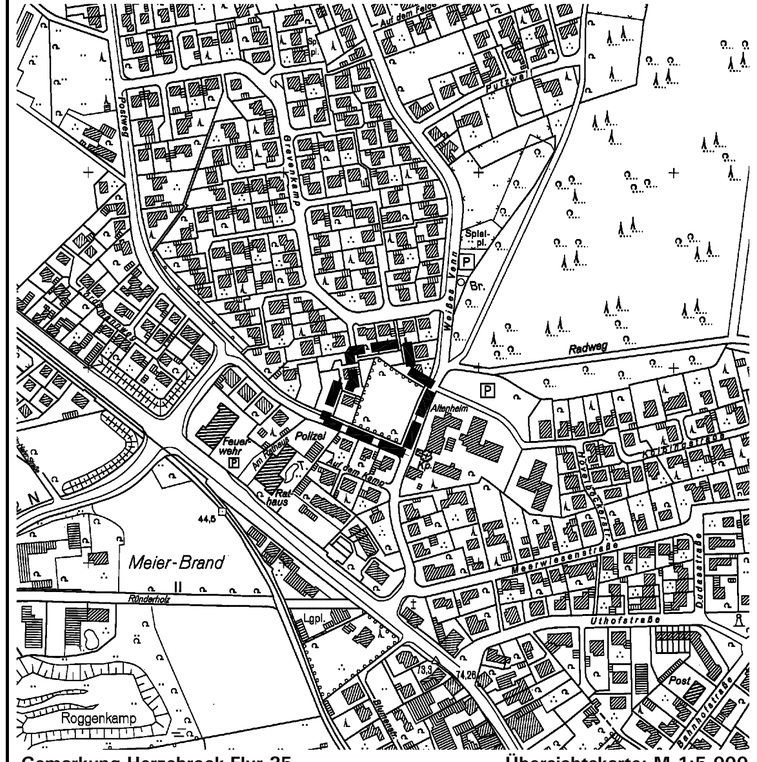
3. Altlasten: Der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt; auch im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind keine Altablagerungen verzeichnet.

Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 05241/85-2740)) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

4. Zur Bepflanzung der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwandt werden. Empfohlen werden auch Fassadenbegrünungen.

5. Brauchwasseranlagen: Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:
Bebauungsplan Nr. 210
„Weißes Venn“, IV. Änderung



Gemarkung Herzebrock Flur 25 — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 — 25 — 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 — Planformat: 105 cm x 66 cm — Nord

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Planungsstand:
Satzung 04/2008
Gez.: TBe
Bearb.: Na / TBe

210_IV-Änd-Satzung.dwg